**Deutscher Bundestag**
**13. Wahlperiode**

**Drucksache 13/1041**

04. 04. 95

# Gesetzentwurf

**der Bundesregierung**

## Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

### A. Zielsetzung

Bei der Wiedervereinigung waren die Wohnungsmieten in den neuen Bundesländern auf niedrigem Niveau, teilweise auf dem der Vorkriegszeit, preisgebunden. Durch die Grundmietenverordnungen wurde der höchstzulässige Mietzins von knapp 0,80 DM auf durchschnittlich ca. 4,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche erhöht. Die Anhebung der Mieten erfolgte dabei differenziert nach der Ausstattung und dem Instandhaltungszustand der Wohnungen.

Der Anstieg der Mieten in den neuen Ländern war begleitet von hohen Einkommenszuwächsen. So stiegen die Realeinkommen allein im Zeitraum Februar 1992 bis Juli 1994 um ca. 22 Prozent.

Nunmehr liegen die Voraussetzungen vor, das Vergleichsmietensystem einzuführen, wie dies schon im Einigungsvertrag als Ziel herausgestellt wurde.

Daneben ist von Bedeutung, daß die Zinshilfe für die Altschulden der Wohnungsunternehmen zum 1. Juli 1995 endet. Dies hat zur Folge, daß für die überwiegende Zahl der Wohnungen von Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften der neuen Bundesländer von diesem Zeitpunkt an eine Zinsbelastung von ca. 1 DM pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich anfällt. Diese Belastung beeinträchtigt die Investitionsmöglichkeiten der Wohnungsunternehmen erheblich, wenn nicht zumindest ein teilweiser Ausgleich durch – wohnwertabhängige – Mieterhöhungen ermöglicht wird. Stärkere Belastungen einkommensschwacher Haushalte durch entsprechende Mietanhebungen sollen durch ein verbessertes Wohngeld sozialverträglich gestaltet werden.

## B. Lösung

Eine sofortige Einführung des Vergleichsmietensystems ist derzeit noch nicht möglich. Das Vergleichsmietensystem bildet sich im wesentlichen aus den zwischen Mietern und Vermietern grundsätzlich frei vereinbarten Mieten. Derartige frei vereinbarte Mieten gibt es im Beitrittsgebiet noch nicht in dem Maße, daß man aus ihnen eine ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln könnte.

Der Entwurf orientiert sich stattdessen an folgenden Eckwerten:

- Erhöhung im laufenden Mietverhältnis

  Bei Wohnungen in Gebäuden mit ordentlichem Bauzustand soll eine nach Wohnwert gestaffelte Erhöhung von ca. 15 Prozent auf die Grundmiete ohne Modernisierungszuschläge zum 1. Juli 1995, eine weitere Erhöhung um 5 Prozent ab 1. Januar 1997 zulässig sein.

  Der Mieter soll die Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern dürfen, wenn das Niveau der geänderten oder der Neuvertragsmieten unter der vom Vermieter verlangten Erhöhung liegt.

- Neuvertragsmieten

  Neuvertragsmieten sollen grundsätzlich frei vereinbart werden, damit sich aus ihnen und den erhöhten Bestandsmieten künftig die ortsüblichen Vergleichsmieten entwickeln können. Es gilt § 5 WiStG. Durch eine Maßgabe wird für den Wohnraum im Beitrittsgebiet sichergestellt, daß jedenfalls ein Mietzins vereinbart werden darf, der 20 Prozent über dem nach diesem Gesetz zulässigen Mietzins liegen darf.

- Begrenzung der Modernisierungsumlage

  Bei Modernisierungen im Sinne des § 3 MHG soll eine Begrenzung bei 3 DM je Quadratmeter Wohnfläche eingeführt werden. Damit sollen die Mieter vor starken Mietbelastungen geschützt werden. Die Begrenzung gilt nicht für bauliche Änderungen, die oder deren Umfang der Vermieter nicht zu vertreten hat, weil sie ihm z. B. durch Gesetz oder Verordnung aufgegeben wurden. Weitergehende Vereinbarungen einer Mieterhöhung nach Modernisierung sind zulässig.

- Dauer der Übergangszeit

  Die Übergangszeit soll bis Ende 1997 befristet werden.

Für die Finanzierung der durch den Gesetzesvorschlag eintretenden Mietsteigerung werden zusätzlich zu den bis Mitte 1994 eingetretenen Einkommenssteigerungen weitere Einkommenszuwächse zur Verfügung stehen. Den Miethaushalten werden im Durchschnitt nach Abzug der Preissteigerungen bis Ende 1995 noch einmal 140 DM zur Verfügung stehen, demgegenüber wird die sich aus dem Gesetz ergebende Mieterhöhung den Mieterhaushalt im Durchschnitt mit ca. 37 DM monatlich belasten.

Bei einkommensschwachen Haushalten werden die Mietbelastungen durch Änderungen des Wohngeldsondergesetzes sozialverträglich gestaltet.

Für die durch Mieterhöhungen betroffenen einkommensschwachen Haushalte wird ein degressiv gestalteter Einkommensfreibetrag eingeführt. Zugleich werden die Vorschriften über die Zulässigkeit eines Antrages auf erhöhtes Wohngeld im laufenden Bewilligungszeitraum ergänzt, um für die große Zahl der Haushalte, die bereits einen Mietzuschuß nach dem Wohngeldsondergesetz beziehen, in Fällen spürbarer Mietanhebungen eine unverzügliche Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung des bewilligten Wohngeldes zu ermöglichen.

## C. Alternativen

Zur Einführung des Vergleichsmietensystems hat die von der Bundesregierung einberufene Expertenkommission „Wohnungspolitik" Vorschläge gemacht. Sie will aufgrund statistischer Strukturmerkmale der westdeutschen Mieten bundeseinheitlich einen relativen Mietspiegel konstruieren, der Vervielfältigungsfaktoren enthält, die nach Qualität und Lage der Wohnungen gestaffelt sind. Eine durchschnittliche Grundmiete soll für die jeweilige Gemeinde auf der Basis von Sachverständigengutachten festgelegt werden.

Diese Lösung setzt eine umfangreiche Datenerhebung voraus, die in der zur Verfügung stehenden Zeit von nur wenigen Monaten nicht durchführbar ist.

Eine weitergehende Verbesserung des Wohngeldsondergesetzes wäre angesichts des erreichten Leistungsniveaus nicht gerechtfertigt. Sie würde zudem die Zusammenführung der unterschiedlichen Rechtsgrundlagen für die Bewilligung von Wohngeld in einem wieder bundesweit anwendbaren Wohngeldgesetz erschweren.

## D. Kosten

Infolge der zu erwartenden Mietsteigerungen von ca. 37 DM pro Wohnung und Monat werden den Trägern der Sozialhilfe im Jahr 1995 Mehrkosten in Höhe von schätzungsweise 30 Mio. DM entstehen.

Beim Wohngeld werden die Rechtsänderungen zu Mehraufwendungen von insgesamt 126 Mio. DM führen, die je zur Hälfte vom Bund und den im Beitrittsgebiet betroffenen Ländern zu tragen sind. Von den Mehraufwendungen sind 40 Mio. DM auf die höhere Mietbelastung und 86 Mio. DM auf die Änderung des Wohngeldsondergesetzes zurückzuführen.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
031 (432) – 842 00 – Mi 42/95

Bonn, den 3. April 1995

An die Präsidentin
des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz) mit Begründung und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Der Gesetzentwurf ist von dem Bundesministerium der Justiz und dem Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau gemeinsam erstellt worden.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 9. März 1995 als besonders eilbedürftig zugeleitet worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich nachgereicht.

**Dr. Helmut Kohl**

# Entwurf eines Gesetzes zur Überleitung preisgebundenen Wohnraums im Beitrittsgebiet in das allgemeine Miethöherecht (Mietenüberleitungsgesetz)

Der Text des Gesetzentwurfs und der Begründung ist gleichlautend mit dem Text auf den Seiten 4 bis 16 der Drucksache 13/783.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333